TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore
Dott.ssa BRUNO SIMONETTA

**Oggetto:** Consulenza Tecnica d'Ufficio per procedura esecutiva immobiliare

**Estremi:** procedura esecutiva immobiliare **n. 191/2018**

**P A R T I:**

**Creditore procedente:** **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.**
Legale di parte: avv.ti ALFREDO BAZOLI – MAURO GHEDA

**Debitore esecutato:** **OMISSIS**

Studio d'architettura Gaetano Bertolazzi – Corso G. Matteotti 38 – tel. 030/3758169 fax 030/2404090 – e mail gbertolazzi@virgilio.it

Firmato Da: BERTOLAZZI GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74469edb9c2ec9069f3098c748d01498

**LA PERIZIA E' STRUTTURATA CON I SEGUENTI CAPITOLI:**


| *Capitoli* | *pagine* |
|---|---|
| 1) PREMESSA | pag. 01 |
| 2) INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI | da pag. 01 a pag. 02 |
| 3) INDIVIDUAZIONE CATASTALE | pag 02 |
| 4) DESCRIZIONE E CONSISTENZA | da pag. 02 a pag. 11 |
| 5) INQUADRAMENTO URBANISTICO | da pag. 11 a pag. 14 |
| 6) INDIVIDUAZIONE DEI PESI E VINCOLI | da pag. 14 a pag. 15 |
| 7) OPPORTUNITA' DI VENDITA | pag. 15 |
| 8) STIMA DEL VALORE DI MERCATO | da pag. 15 a pag. 17 |
| 9) TITOLO DI PROVENIENZA | pag. 17 |
| 10) CONCLUSIONI PERITALI | pag. 17 |
| RILIEVO FOTOGRAFICO | |


**L'ausiliario**

**Il Perito Estimatore**

**Bertolazzi arch. Gaetano**

Firmato Da: BERTOLAZZI GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74469edb9c2ec9069f3098c748d01498

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Giudice Esecutore del Tribunale Ordinario di Brescia

***Bruno dr.ssa Simonetta***

## 1 – PREMESSA

Con **ordinanza di nomina del 29/10/2018** la S.V. nominava il sottoscritto Bertolazzi arch. Gaetano, residente e con studio nel comune di Brescia, via Francesco Sanson n. 7, telefono +39-0303758169 - telefax + 39-0302404090 – e-mail: gbertolazzi@virgilio.it, **Ausiliario Perito Estimatore (art. 68 c.p.c.)** per la **stima dei beni pignorati** di cui alla **procedura esecutiva immobiliare n° 191/2018 promossa da U.B.I. BANCA S.P.A.**, rappresentata e difesa dagli avv.ti Alfredo Bazoli e Mauro Gheda, con studio nel comune di Brescia, Contrada Soncin Rotto n. 6, **contro il sig. OMISSIS (debitore esecutato).**

In sede di udienza del 13/03/2018, con verbale di accettazione di incarico di stima, la S.V. mi invitava al giuramento di rito.

Il termine assegnatomi per il deposito della relazione peritale scritta presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Brescia era del 25/10/2018 termine prorogato al 25/12/2018, ritiravo dalla cancelleria delle Esecuzioni immobiliari copia della documentazione relativa alla procedura e, prima dell'inizio delle operazioni peritali, procedevo alla disamina della documentazione stessa.

## 2 - INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate nel mese di ottobre 2018 e sono proseguite nel periodo successivo sia presso il Comune di Leno che presso gli immobili espropriandi; in particolare, avvisando l'esecutato attraverso

Firmato Da: BERTOLAZZI GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74469edb9c2ec9069f3098c748d01498

raccomandata con ricevuta di ritorno, il giorno 21/11/2018 ho effettuato il sopralluogo presso gli immobili in Leno; all'incontro non si presentava il sig. OMISSIS ma mi è stato possibile accedere all'interno di due unità immobiliari; il sopralluogo alla terza U.I., alla presenza del sig. OMISSIS, è stato effettuato in data 30/11/2018.

Ho espletato quindi tutte le operazioni peritali possibili completandole delle relative indagini tecniche amministrative presso i luoghi ed i competenti uffici pubblici.

## 3 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono individuati ed identificati presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia, come segue:

I beni immobili inseriti nell'atto di pignoramento risultano essere i seguenti

- Comune di Leno – C.F. – SEZ. NCT – Fg. 25 – Part. 334 – Sub. 3 – cat. C/1 – cl. 6 – cons. mq 82,00 – sup. cat. mq 107,00 – rendita € 1.304,36 – Piazza C. Battisti – piano P.T. - 1
- Comune di Leno – C.F. – SEZ. NCT – Fg. 25 – Part. 334 – Sub. 6 – cat. A/2 – cl. 4 – cons. 4 vani – sup. cat. mq 89,00 – rendita € 206,58 – Piazza C. Battisti – piano P. 1
- Comune di Leno – C.F. – SEZ. NCT – Fg. 25 – Part. 334 – Sub. 7 – cat. A/2 – cl. 4 – cons. 2,5 vani – sup. cat. mq 51,00 – rendita € 129,11 – Piazza C. Battisti – piano P. 1 - 2

Le coerenze dell'unità immobiliare ed i confini sono ben identificate sull'estratto mappa e sulla planimetria catastale.

## 4 – DESCRIZIONE E CONSISTENZA

***Descrizione della zona:*** gli immobili sono ubicati nel Comune di Leno,

Firmato Da: BERTOLAZZI GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74469edb9c2ec9069f3098c748d01498

provincia di Brescia, occupa la parte centrale della pianura bresciana e dista dal capoluogo di provincia Brescia, circa 21 km.

L'aggregato urbano si trova all'incrocio di due importanti arterie stradali provinciali, la Lonato – Orzinuovi e la Bagnolo – Seniga.

Conta circa 14.500 abitanti e si estende per una superficie di circa 58,64 Kmq.

Dalla statale 668 lenese è possibile raggiungere l'autostrada A21, uscita Manerbio; Leno dista dal casello circa 5 KM.

Fanno parte del territorio comunale di Leno le frazioni Castelletto, Milzanello e Porzano, ed è caratterizzato da un paesaggio prevalentemente agricolo tipico della Bassa Bresciana.

Le proprietà oggetto della presente valutazione sono poste in Piazza Cesare Battisti angolo Vicolo Voltone e formano una palazzina a destinazione commerciale / residenziale.

Alle unità immobiliari oggetto di stima si accede pedonalmente per tutte le unità da piazza C. Battisti con ingresso dedicato al civico n. 34 per le due unità residenziali e sempre con ingresso dedicato per l'attività commerciale.

L'immobile è collocato in una zona a ovest del centro storico di Leno, a prevalente destinazione residenziale / commerciale, con urbanizzazioni primaria e secondaria complete; non è necessario utilizzare mezzi di trasporto per raggiungere lo stesso.

***Descrizione del fabbricato:*** le tre unità immobiliari (U.I.) oggetto di stima formano una palazzina, di media valenza architettonica, a destinazione residenziale / commerciale composta da due piani fuori terra oltre a piano mansardato per l'U.I. di cui al sub. 7; l'edificato circostante

Firmato Da: BERTOLAZZI GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74469edb9c2ec9069f3098c748d01498

risulta essere del tipo a cortina edilizia continua; l'edificio è caratterizzato in lato sud Piazza C. Battisti, dalla presenza di un porticato (con sovrastante porzione del fabbricato oggetto di stima) dal quale si accede al Vicolo Voltone ove è possibile accedere pedonalmente alla piccola corte comune del fabbricato ed alla seconda porzione dell'U.I. di cui al sub. 3 (cantine. ecc.).

Sulla scorta del sopralluogo effettuato, dalla documentazione reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Leno, oltre che dalla personale esperienza professionale, si esprime che le caratteristiche costruttive dell'edificio potrebbero essere le seguenti: l'immobile, interessato da un intervento di ristrutturazione intorno agli anni 2007/2008, presenta murature portanti verticali in mattoni e pietra con dimensioni di 30/40 cm, le strutture orizzontali con orditura in legno e per una porzione, a volta (porzione su vicolo Voltone).

Il tetto è stato ricostruito con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole curve a canale (coppi). Le finiture delle partiture esterne sono di normale qualità rapportate all'epoca dell'edificazione e della ristrutturazione, anche a fronte di eventuali interventi di manutenzione. Le pareti perimetrali di tamponamento sono intonacate, con finitura di intonaci al civile tinteggiati monocromaticamente. Le finestre, dotate di davanzali in marmo di Botticino, presentano serramenti in metallo con vetrocamera e ante sempre in metallo.

L'edificio come anzidetto è stato oggetto di ristrutturazione edilizia intorno agli anni 2007/2008; tale ristrutturazione non ha riguardato la qui definita seconda porzione di fabbricato dell'U.I. di cui al sub. 3 (cantine. ecc.).

Firmato Da: BERTOLAZZI GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74469edb9c2ec9069f3098c748d01498

***Descrizione delle unità immobiliari*:**

formano oggetto della presente relazione peritale tre unità immobiliari (U.I.), con destinazioni da planimetrie catastali, bar e due a civile abitazione.

- SUB. 3:

L'esercizio pubblico di cui al sub. 3, posto al piano terra con ingresso da Piazza Cesare Battisti, è composto dai seguenti locali: dall'ingresso un primo locale ove attualmente è posizionato il bancone bar e tavolini, proseguendo la cucina ed un altro locale sul fondo del quale sono presenti gli accessi ai servizi igienici e alla corte comune. Dalla corte comune, individuata nella dimostrazione grafica dei subalterni al sub. 5, e con altro accesso pedonale da vicolo Voltone, si accede ad una porzione di fabbricato composta da un piccolo portico dal quale è possibile raggiungere un wc oltre a due cantine. E' presente inoltre sulla proiezione delle predette cantine, un vano al piano primo avente destinazione da planimetria catastale rustico; tale vano non presenta una scala d'accesso. Il tutto facente parte sempre del sub. 3. Come specificato precedentemente questa porzione del sub. 3 e non facente parte del fabbricato ove è presente il bar, non è stata oggetto della ristrutturazione effettuata, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato.

- SUB. 6:

Dall'ingresso al civico n. 34 su Piazza Cesare Battisti, si accede al vano scala comune che distribuisce le due U.I. di cui al sub. 6 e sub. 7

L'U.I. di cui al sub. 6, posizionata al piano primo, presenta i seguenti locali: da planimetria catastale dal disimpegno comune alle due U.I. si accede

Firmato Da: BERTOLAZZI GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74469edb9c2ec9069f3098c748d01498

direttamente al locale soggiorno/pranzo dotato di angolo cottura; un disimpegno distribuisce la camera, il bagno ed un piccolo ripostiglio. Da sopralluogo si è rilevato che i locali sopracitati vengono attualmente utilizzati a destinazione ufficio come da contratto d'affitto allegato al punto 8).

- SUB. 7:

Dall'ingresso al civico n. 34 su Piazza Cesare Battisti, si accede al vano scala comune che distribuisce le due U.I. di cui al sub. 6 e sub. 7

L'U.I. di cui al sub. 7, posizionata al piano primo / secondo (mansardato), presenta i seguenti locali, dal disimpegno comune si accede al monolocale; una scala interna permette di raggiungere il secondo piano nel quale sono presenti due locali a destinazione ripostiglio ed un bagno.

Da sopralluogo si è rilevato che tale U.I. nonostante la presenza di un contratto d'affitto ancora in atto, risulta essere non abitata.

**Caratteristiche generali, costruttive e di finitura degli immobili:**

Sulla scorta del sopralluogo effettuato, della personale esperienza e conoscenza di abitazioni dello stesso tipo, esprimo le seguenti caratteristiche di finitura:

- SUB. 3: : le pareti divisorie interne sono in tavolato spessore cm. 8/12 intonacato su entrambi i lati con finitura al civile; i serramenti in facciata metallici e le porte interne sono in legno di normale fattura a disegno semplice e cieche; l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda autonomo a gas metano con sufficienti elementi scaldanti per ogni locale; l'impianto elettrico e di illuminazione di tipo sotto traccia con fonti luminose e prese di corrente incassate in numero sufficiente per ogni locale;

Firmato Da: BERTOLAZZI GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74469edb9c2ec9069f3098c748d01498

antenna TV centralizzata e prese telefoniche nei locali principali. Il bar, per quanto si è potuto rilevare, versa in un buono stato generale di manutenzione e di conservazione, altresì i locali accessori con accesso dalla corte comune presentano un basso stato di manutenzione generale come evidenziato nel rilievo fotografico allegato.

Tutti i locali sono pavimentati o opportunamente rivestiti nel seguente modo: per tutti i locali del bar pavimenti in marmo, bagni pavimentati sempre in marmo con rivestimenti alle pareti sempre in ceramica. Le pareti intonacate al civile risultano opportunamente tinteggiate.

Non sono comunque in grado di affermare che gli impianti (elettrico, idrotermosanitario, ecc …), come gli isolamenti termico e acustico, siano adeguati e come prevedono le attuali normative in essere.

- SUB. 6 / 7: le pareti divisorie interne sono in tavolato spessore cm. 8/12 intonacato su entrambi i lati con finitura al civile; i serramenti in facciata metallici e le porte interne sono in legno di normale fattura a disegno semplice e cieche; l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda autonomo a gas metano con sufficienti elementi scaldanti per ogni locale; l'impianto elettrico e di illuminazione di tipo sotto traccia con fonti luminose e prese di corrente incassate in numero sufficiente per ogni locale; antenna TV centralizzata e prese telefoniche nei locali principali. L' abitazione di cui al sub. 6, per quanto si è potuto rilevare, versa in un buono stato generale di manutenzione e di conservazione; nell'abitazione di cui al sub. 7, come specificato precedentemente non più occupata, una finestra lasciata aperta ha provocato l'ingresso di piccioni con relativo rilascio di notevole quantità di guano specialmente nel locale bagno.

Firmato Da: BERTOLAZZI GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74469edb9c2ec9069f3098c748d01498

NOTA: relativamente a quanto rilevato all'interno dell'U.I. di cui al sub. 7, tenendo conto che l'appartamento abbisogna di una bonifica mediante rimozione del guano, delle piume, ecc. e successiva detersione di tutte le superfici, si stima un valore approssimativo per tale intervento pari ad € 3.000,00. Si consiglia di effettuare tale intervento al fine di evitare possibili effetti di corrosione delle superfici.

Tutti i locali sono pavimentati o opportunamente rivestiti nel seguente modo: tutti i locali sono pavimentati in gres porcellanato effetto cotto, bagni in ceramica con rivestimenti alle pareti sempre in ceramica. La scala interna del'U.I. di cui al sub. 7 rivestita in marmo di Botticino. Le pareti intonacate al civile risultano opportunamente tinteggiate.

Non sono comunque in grado di affermare che gli impianti (elettrico, idrotermosanitario, ecc …), come gli isolamenti termico e acustico, siano adeguati e come prevedono le attuali normative in essere.

*Stato di possesso del bene:* dalle ricerche effettuate presso l'Anagrafe del Comune di Leno e presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, si è rilevata la seguente situazione:

ANAGRAFE DEL COMUNE DI LENO

- Presso l'Anagrafe del Comune di Leno, da estratto per riassunto dell'atto di nascita, l'esecutato ha contratto matrimonio nel Comune di San Felice del Benaco in data 24/09/1981; successivamente con sentenza del Tribunale di Brescia in data 02/05/2001 n. 2006/01 è stata pronunziata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto.

AGENZIA DELLE ENTRATE DI BRESCIA

- Presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate si è riscontrata la presenza di

Firmato Da: BERTOLAZZI GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74469edb9c2ec9069f3098c748d01498

due distinti contratti di locazione, uno relativo all'U.I. di cui al sub. 6 e uno relativo all'U.I. di cui al sub. 7. per quanto riguarda l'U.I. di cui al sub. 3 non sono presenti contratti di locazione.

- SUB. 6: contratto di locazione tra OMISSIS e "OMISSIS" nel quale vengono concesse in locazione le U.I. di cui al sub. 6 (A/2). Tale contratto è stato registrato presso l'U.T. di Verolanuova in data 29/10/2014, serie 3T – n. 1520. La locazione da contratto ha scadenza in data 30/09/2020.

Alla data dell'effettuata interrogazione del contratto di locazione, risultano regolarmente eseguiti i versamenti per la dovuta imposta di registro (con scadenza 01 Ottobre di ogni anno).

- SUB. 7: contratto di locazione tra OMISSIS e "OMISSIS" nel quale vengono concesse in locazione l'U.I. di cui al sub. 7 (A/2). Tale contratto è stato registrato presso l'U.T. di Verolanuova in data 29/06/2015, serie 3T – n. 1699. La locazione da contratto ha scadenza in data 30/04/2021.

Alla data dell'effettuata interrogazione del contratto di locazione, non risultano regolarmente eseguiti i versamenti per la dovuta imposta di registro (con scadenza 01 Maggio di ogni anno) relativamente agli anni 2016 – 2017 – 2018.

Il tutto come da contratti di locazioni e relative interrogazioni allegate alla presente perizia.

Le unità immobiliari quindi risultano essere intestate esclusivamente all'esecutato ed attualmente così utilizzate:

- SUB. 3: come specificato precedentemente, relativamente all'U.I. di cui al sub. 3 cat. C/1, non sono presenti contratti d'affitto presso l'Agenzia del Territorio. L'U.I. risulta comunque occupata ed

Firmato Da: BERTOLAZZI GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74469edb9c2ec9069f3098c748d01498

utilizzata come bar.

- SUB. 6: L'U.I. risulta essere attualmente occupata dall'affittuario
- SUB. 7: L'U.I. nonstante la presenza del contratto sopracitato risulta essere attualmente non occupata.

**Consistenza delle unità immobiliari**: di seguito calcolo la consistenza delle u.i. con i relativi spazi e locali pertinenziali (per esempio il balcone, la cantina, la corte, ecc …). Alle superfici reali (al lordo delle murature) ho applicato il relativo coefficiente di differenziazione edilizia da utilizzare nelle stime secondo la tipologia e la destinazione; tali coefficienti (rapporti mercantili) sono stabiliti dalla Norma UNI 10750 - 2005 (revisione della UNI 10750 - 1998), come da precise indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valutation Standard) che riporta gli Standard Europei di Valutazione Immobiliare (European Valutation Standard) e ai quali ci si deve conformare secondo le norme comunitarie Basilea 2; in mancanza di tali rapporti le valutazioni sono sulla base di una media delle consuetudini e degli apprezzamenti di mercato, e sono quindi quelli utilizzati nella normale e corretta pratica estimativa:

**- mapp. 334 sub 3**

**01) porzione ristrutturata**

- Bar – P.T. mq 98,35 x 1,00 = mq 98,35
- **Tot. parziale. comm. Sub. 3 mq 98,35**

**02) porzione non ristrutturata (locali accessori)**

- Bar – P.T. cantine mq 39,25 x 0,40 = mq 15,70
- Bar – P.T. portico mq 4,29 x 0,25 = mq 1,07
- Bar – P. 1 (rustico) mq 35,77 x 0,50 = mq 17,89

Firmato Da: BERTOLAZZI GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74469edb9c2ec9069f3098c748d01498

- Bar – P. 1 loggia mq 2,39 x 0,35 = mq 0,84
- **Tot. parziale sup. comm. Sub. 3 mq 35,50**

**- mapp. 334 sub 6**

- abitazione – P. 1 mq 89,60 x 1,00 = mq 89,60
- balconi – P. 1 mq 1,20 x 0,35 = mq 0,82
- **Tot. sup. comm. Sub. 14 mq 90,42**

**- mapp. 334 sub 7**

- abitazione – P. 1 mq 29,35 x 1,00 = mq 29,35
- abitazione – p 2 mq 41,07 x 1,00 = mq 41,07
- **Tot. sup. comm. Sub. 14 mq 70,42**

Si rileva inoltre che della proprietà fa anche parte la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni, ex art. 1117 e seguenti codice civile, non oggetto di stima.

La consistenza dell'u.i. é verificabile sulle planimetrie catastali, il tutto è comunque riscontrabile nel contributo fotografico per quanto sono stato in grado di verificare.

## 5 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nel comune di Leno attualmente è in vigore il Piano del Governo del Territorio, approvato con delibera cc 46 del 18/12/2008 – pubblicato sul BURL serie inserzioni e concorsi/2009.

Successivamente è stata approvata una prima variante al P.d.S. e al P.d.R. con delibera CC n. 31 in data 26/09/2011 – pubblicata sul BURL serie avvisi e concorsi n. 6 in data 08/02/2012 oltre ad una seconda variante al PGT relativa al Piano attuativo ambito di trasformazione "E – Leno centro" in variante a documento di piano, approvata con delibera CC n. 35

Firmato Da: BERTOLAZZI GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74469edb9c2ec9069f3098c748d01498

in data 30/11/2015 – pubblicata sul BURL serie avvisi e concorsi n. 15 in data 13/04/2016. Un'ulteriore variante è stata approvata con delibera CC n. 31 in data 26/09/2011 – pubblicata sul BURL serie avvisi e concorsi n. 16 in data 08/02/2012.

Esaminando gli aspetti rilevanti riguardanti il mappale sul quale insiste il fabbricato, che sono contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, si evince che il fabbricato fa parte delle zone A "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE", caratterizzate dalla presenza di nuclei o singoli edifici di formazione storica, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico oltre ai caratteri architettonici ed ambientali.

Gli interventi ammessi in tale zona devono conservare e ripristinare l'impianto storico urbano ed edilizio nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche, ecc.

La categoria tipologica dell'immobile di cui fanno parte le unità oggetto di stima è quella delle case a cortina continua, tipologia derivante dalle case a corte che nel tempo si sono modificate riducendo gli spazi aperti ed esaltando l'affaccio sulla strada pubblica.

In merito a tale inquadramento urbanistico, escludendo le indicazioni planivolumetriche e di confine che evidentemente non interessano più il fabbricato in questione poiché già edificato e completo in ogni sua parte, si evince l'ampia versatilità dell'immobile relativamente alle destinazioni d'uso. E' consentita, oltre che la residenza e l'esercizio pubblico (esistenti), l'artigianato di servizio alla residenza, il commerciale, la terziaria, ecc. (con

Firmato Da: BERTOLAZZI GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74469edb9c2ec9069f3098c748d01498

le limitazioni dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione). Si deve comunque considerare la limitata possibilità strutturale alle varie destinazioni consentite poiché trattasi di una semplice palazzina a destinazione come detto residenziale e commerciale.

La modalità d'intervento prescritta per l'immobile in oggetto è quella del risanamento conservativo, intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Il tutto come meglio descritto nell'estratto del PDR facente parte del PGT allegato alla perizia.

**Utilizzabilità e liceità ai fini urbanistici:** In merito all'intero fabbricato, dopo ricerche effettuate presso gli uffici preposti del Comune di Leno (BS), in considerazione del fatto che l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1967, è stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie rilasciate dal Comune stesso:

- D.I.A. in data 29/06/2007 Prot. n. 104/2007 (relativa ad opere di ristrutturazione edilizia)
- D.I.A. in data 28/09/2007 Prot. n. 161/2007 (variante a D.I.A. precedente per sostituzione di porzione di copertura)
- Richiesta di certificato di agibilità in data 28/03/2008 prot. n. 12651 con rilascio di certificato di agibilità relativo esclusivamente al sub. 3 (bar) in data 04/09/2008 prot. n. 12651
- D.I.A. in data 11/07/2014 Prot. n. 08801/2014 (D.I.A. postuma ai sensi

Firmato Da: BERTOLAZZI GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74469edb9c2ec9069f3098c748d01498

dell'art. 37 D.P.R. 380/2001)

NOTA: da documentazione reperita e da quanto sopraesposto l'U.I. di cui al sub. 3 è dotata di certificato di agibilità mentre per le U.I. di cui ai sub. 6 e sub. 7 non è stata presentata richiesta di certificato di agibilità.

Per i calcoli della consistenza verranno considerate le indicazioni catastali.

A seguito dell'indagine esperita, si specifica che non è emersa alcuna istanza di condono edilizio.

## 6 – INDIVIDUAZIONE DEI PESI E VINCOLI

- La situazione relativa agli immobili oggetto della presente perizia, a decorrere dal 21/03/2018 e cioè dalla data della certificazione notarile, già in atto prodotta dal notaio Luigi Grasso Biondi, risulta invariata ed è la seguente:

ISCRIZIONI:

- ipoteca volontaria R.G. n. 60736 – R.P. n. 14992 del 02/11/2007 di € 400.000,00 a favore Banco di Brescia San Paolo CAB s.p.a. con sede in Brescia a carico di OMISSIS, nata a Leno il 19/10/1931, (debitore non datore d'ipoteca OMISSIS), gravante sui mappali 334/1 e 332=334/2
- ipoteca volontaria R.G. n. 4124 – R.P. n. 643 del 30/11/2009 di € 200.000,00 a favore Banco di Brescia San Paolo CAB s.p.a. con sede in Brescia a carico di OMISSIS, gravante sui mappali 334/3 334/4 in corso di costruzione e 334/5 ente comune.

TRASCRIZIONI:

- atto di pignoramento R.P. 4888 – R.G. 7653 del 21/02/2018 – pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario rep. 1142/2018 del 26/01/2018 – Atto

Firmato Da: BERTOLAZZI GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74469edb9c2ec9069f3098c748d01498

Esecutivo o Cautelare . Verbale di Pignoramento Immobili

SITUAZIONE CONDOMINIALE: nel condominio non è presente la figura dell'amministratore condominiale

## 7 - OPPORTUNITA' DI VENDITA

In merito all'opportunità di provvedere alla vendita in blocco, a lotti o dopo divisione, si rileva che le tre unità immobiliari oggetto di stima sono identificate con distinti subalterni, per cui la vendita separata è formalmente possibile.

## 8 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per giungere ad una valutazione dell'u.i. è necessario premettere alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia. Il fabbricato ha vetustà di circa 10 anni in riferimento all'epoca della sua ristrutturazione, le finiture di media qualità, è mediamente mantenuto e versa in medio stato generale di conservazione; la distribuzione interna dei locali delle unità residenziali e commerciali sono sufficientemente buone e funzionali considerando la tipologia e il loro taglio immobiliare, sono normalmente mantenuti e dotati di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda autonomo; il fabbricato è ubicato a ridosso del centro storico di Leno.

Premesso quanto, in un momento economico/commerciale particolarmente difficile, con riferimento alla realtà del mercato immobiliare che versa in uno stato di stallo e stagnazione, con valori commerciali attualmente sfavorevoli; quanto sopra e a fronte delle considerazioni sopra esposte per valutazioni e caratteristiche che possono determinare in più o in meno i valori seguenti adottati, si esprime un valore medio unitario zonale generato

Firmato Da: BERTOLAZZI GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74469edb9c2ec9069f3098c748d01498

da un'attenta valutazione tecnico/economica del mercato immobiliare che traduce e compara numerose fonti economico/tecnico/estimative.

Analisi tra cui l'indagine del mercato in loco, la consultazione di noti fonti bibliografiche ufficiali di riferimento del mercato immobiliare quali il "Listino dei prezzi degli immobili sulla piazza della provincia di Brescia rilevati presso la borsa immobiliare di Brescia", la nota rivista "Il Consulente Immobiliare" e "l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio".

Ai fini delle valutazioni sopra esposte e che seguono, tenuto conto dello stato di manutenzione e di produttività, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, adottando il criterio di stima di assimilazione economica comparativa al valore medio corrente zonale per immobili aventi analoghe caratteristiche a quelli di cui si tratta nonché delle effettive possibilità di realizzo, il sottoscritto perito esperto estimatore ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari nel modo di seguito indicato:

- unità commerciale sub. 3: adotto come valore prudenziale €/mq 1.500,00 per la porzione di fabbricato ristrutturata ed un valore prudenziale per la porzione di locali accessori non ristrutturata €/mq 700,00

- unità residenziali sub. 6 – sub. 7: adotto come valore prudenziale €/mq 1.300,00.

Quindi il valore complessivo delle U.I. é generato dal seguente calcolo:

**- mapp. 334 sub 3** (bar)

- Mq 98,35 x €/mq 1.500,00 = **€ 147.525,00**
- Mq 35,50 x €/mq 700,00 = **€ 24.850,00**

Firmato Da: BERTOLAZZI GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74469edb9c2ec9069f3098c748d01498

- **TOT. SUB. 3** **€ 172.375,00**

**- mapp. 334 sub 6** (abitazione)

- Mq 90,42 x €/mq 1.300,00 = **€ 117.546,00**

**- mapp. 334 sub 7**(abitazione)

- Mq 70,42 €/mq 1.300,00 = **€ 91.546,00**

**TOTALE GENERALE** **€ 381.467,00**

(Al lordo dell'intervento di bonifica relativo all'U.I. di cui al sub. 7 e stimato sommariamente in € 3.000,00 come descritto a pag. 8).

## 9 - TITOLO DI PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato tramite atto notarile di donazione in data 14/01/1994 stipulato dal Notaio Camardella dott. Giancarlo ed avente il numero di Repertorio 15923 e Raccolta n. 4447, trascritto a Brescia il giorno 16/11/2007 ai n.ri R.G. 63706 e R.P. 63706 nel quale la Sig.ra OMISSIS dona al Sig. OMISSIS, l'intera proprietà degli immobili oggetto di pignoramento.

## 10 – CONCLUSIONI PERITALI

In merito ai vari quesiti si rimanda ai capitoli dal 03 al 09.

Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione peritale restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Brescia, lì 04 dicembre 2018

**L'ausiliario**

**Il Perito Estimatore**

**Bertolazzi arch. Gaetano**

Firmato Da: BERTOLAZZI GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74469edb9c2ec9069f3098c748d01498